

Terveyskeskuksen kiinteistöleasingisopimuksen ja palvelusopimuksen siirto Pohjois-Savon hyvinvointialueelle

Kunnanhallitus 07.05.2025 § 96
249/10.03.02.02/2025

Valmistelija talousjohtaja Petteri Ristikangas, 044 740 1103
tekninen johtaja Ari Kainulainen, 044 740 1501
toimitilapäällikkö Jukka Kellokumpu, 044 7401510

Nykytila

Siilinjärven kunnan uusi elinkaarimallilla toteutettu terveyskeskus otettiin käyttöön 2022. Rakennuksen omistaa Kuntarahoitus Oyj ja maapohjan omistaa Siilinjärven kunta. Kunnalla on 20 vuoden kiinteistöleasingisopimus ajalle 1.1.2023 – 31.12.2042, jonka jälkeen loppuosa 6.821.372,22 euroa (alv 0 %) on lunastettava, sopimus jatkettava tai sille on osoitettava ostaja. Kunta on tällä hetkellä edelleenvuokrannut (alivuokraus) kohteen Pohjois-Savon hyvinvointialueelle (jatkossa "PSHVA").

Kiinteistöleasing on toteutettu elinkaarimallilla eli siihen liittyy 20 vuoden palvelusopimuskokonaisuus Lujatalo Oy:n kanssa. Palvelusopimus ja -maksut ovat alkaneet 16.8.2022. Palvelusopimus takaa hyvän kiinteistönpitotavan tarvittavista tehtävistä ja toiminnoista.

PSHVA:n käyttöön vuokrattujen toimitilojen omistaminen tai alivuokraus ei kuulu kunnan perustehtäviin. Kunnalle on valmistumassa hyvin mittavat (n. 55 milj.) kouluinvestoinnit vuoden 2025 lopussa, joihin tulisi saada vapautettua leasingvastuita. Lisäksi asiaan liittyy kuntalain 126 § mukainen yhtiöittämisvelvoite. Tämän vuoksi kunnan toimitilapalvelut, Kuntarahoitus Oyj, Lujatalo Oy ja PSHVA:n kiinteistöhallinto ovat käyneet alustavia keskusteluja sekä leasingisopimuksen että palvelusopimuksen siirrosta PSHVA:lle.

Sopimuksen siirtoesitys

Siirto PSHVA:lle tapahtuisi molempien sopimusten osalta alkuperäisin ehdoin. Kuntarahoitus Oyj valmistelee uuden sopimuksen, joka kattaa sopimussiirron ja maanvuokran. Siirron ajankohta määritetään, kun siirtopäätös on lainvoimainen. Mikäli siirto ei toteudu alkuperäisen sopimuksen laskutusjakson katkon mukaisesti (1.6. / 1.1.), tehdään tasauslasku. Maapohja säilyy toistaiseksi kunnan omistuksessa ja kunta vuokraa sen edelleen Kuntarahoitukselle. Vastaavasti Lujatalo Oy valmistelee sopimussiirron palvelusopimuksen siirtymisestä entisiin ehdoin.

Tilanne 11.4.2025 kiinteistöleasingisopimuksen annuiteetilaskentamallilla: leasingvastuu 19.201.463,05 euroa, korko kiinteä 3,25 % / 10 v. Palvelusopimus 78.028,75 euroa / kk.

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle sopimusten siirron hyväksymistä. Tämän jälkeen Kuntarahoitus Oyj voi tehdä luottopäätöksen sopimuksen siirrosta ja PSHVA voi hyväksyä luottopäätöksen. Lopuksi PSHVA:n ja kunnan välinen vuokranmaksu voidaan päättää.

Päätöksen vaikutusten ennakkoarviointi: Ennakkoarviointia ei ole tarpeen tehdä, koska asia koskee toiminnan suunnittelua.

Päätösehdotus Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi Siilinjärven kunnan terveyskeskuksen kiinteistöleasingsopimuksen ja palvelusopimuksen siirtoa Pohjois-Savon hyvinvointialueelle alkuperäisin ehdoin.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotus.

Kokousta tämän pykälän osalta johti 1. varapuheenjohtaja Karita Lehikoinen.

Risto Daavitsainen ei esteellisenä (yhteisöjääviys) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.